

SHANGHAI



上海土地估价

2025年第1期 / 总第48期

本期导览

- 土地储备管理办法
- 关于支持工业经济发展 加强规划资源要素保障的指导意见（2025版）
- 关于在城市更新建设项目中设置“历史记忆”载体的工作要求（试行）
- 上海市土地估价师协会召开第三届第四次会员代表大会
- 2025年全国自然资源工作会议召开



上海市土地估价师协会
SHANGHAI REAL ESTATE VALUERS ASSOCIATION



REAL ESTATE
APPRAISAL BULLETIN
SHANGHAI

主管单位：上海市规划和自然资源局
主办单位：上海市土地估价师协会

上海土地估价

SHANGHAI REAL ESTATE APPRAISAL BULLETIN

目录 CONTENTS



01 政策法规

- 土地储备管理办法..... 2
- 关于支持工业经济发展加强规划资源要素保障的指导意见(2025版) ... 6
- 关于在城市更新建设项目中设置“历史记忆”载体的工作要求(试行) ..13

02 协会要闻

- 上海市土地估价师协会召开第三届第四次会员代表大会.....15

03 行业管理

- 2025年全国自然资源工作会议召开.....18

04 行业动态

- 2024年度上海市房地产、土地估价行业机构负责人研讨班成功举办...19
- 上海市土地估价师协会赴长宁区新泾镇社区党群服务中心开展交流..21
- 锚定业务拓展目标 共谋沪苏两会发展之策21

05 行业风采

- 城市:我司持续助力“五好两宜”和美乡村试点建设.....23
- 百盛:芳华悦己,“香”约美好.....23

06 学术交流

- 国有农用地收回补偿价格探讨.....
-上海申房房地产估价有限公司 郭宏伟....24

07 土地交易

- 2025年1-3月上海土地成交明细30

主管
上海市规划和自然资源局

主办
上海市土地估价师协会



总第48期
季刊

内部交流 免费赠阅
2025年3月31日出版

编委会主任: 张先林

编委(按姓氏笔划为序):

- 马军 王伟 方国安 王常华
- 龙浩 朱莹政 刘卫国 许军
- 许峰林 孙鸣红 孙殿民 杨斌
- 杨云林 周志良 贾明宝 谈勇
- 黄静 鲍伟平

主编: 孙殿民

副主编: 马小惠 杨云林 陈凌岚 刘馨

责任编辑: 林方

编辑出版:

《上海土地估价》编辑部

地址:

上海市长宁区天山路薛家厍160号3楼

邮编: 200335

电话: (021)62593829

传真: (021)52358722

E-mail: shstdgjsxh@163.com

网址: www.shtdgj.com

印刷: 一指(上海)印务科技有限公司

为加强和规范土地储备管理,根据相关法律法规和国务院有关文件的规定,2025年1月10日,自然资源部、财政部、中国人民银行、国家金融监督管理总局联合修订并印发《土地储备管理办法》。

土地储备管理办法

一、总体要求

(一)为完善土地储备制度,促进土地节约集约利用和高效配置,提高建设用地支撑和保障能力,推动高质量发展,根据《土地管理法》和《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发〔2006〕100号)等,制定本办法。

(二)土地储备是指县级(含)以上自然资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用、落实和维护所有者权益,依法取得土地、实施资产管护、组织前期开发、储存以备供应的行为。土地储备工作统一归口自然资源主管部门管理,土地储备机构承担土地储备的具体实施工作。财政部门负责土地储备资金及形成资产的监管。

(三)土地储备机构应为县级(含)以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属

于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。自然资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。市、县级自然资源主管部门应将符合规定的机构信息逐级上报至省级自然资源主管部门,经省级自然资源主管部门审核后报自然资源部,列入全国土地储备机构名录,并动态更新。

二、储备计划

(四)各地应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划,编制土地储备三年滚动计划,合理确定未来三年土地储备规模,对三年内可收储的土地资源,在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排,结合城市更新、成片开发等工作划定储备片区,优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

(五)各地应根据城市建设发展和土地市场调控的需要,结合当地社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度国有建设用地供应计划等因素,合理制定年度土地储备计划。年度土地储

备计划内容应包括:

- 1.上年度末储备土地结转情况(含上年度末的拟收储土地及入库储备土地的地块清单);
- 2.年度新增储备土地计划(含当年新增拟收储土地和新增入库储备土地规模及地块清单);
- 3.年度储备土地前期开发计划(含当年前期开发地块清单);
- 4.年度储备土地供应计划(含当年拟供应地块清单);
- 5.年度储备土地临时管护计划;
- 6.年度土地储备资金需求总量。

其中,拟收储土地,是指已纳入土地储备计划或经县级(含)以上人民政府批准,目前已启动收回、收购、征收等工作,但未取得完整产权的土地;入库储备土地,是指土地储备机构已取得完整产权,纳入储备土地库管理的土地。

(六)自然资源主管部门应会同财政部门于每年第三季度,组织编制下一年度土地储备计划,报同级人民政府批准,并报省级自然资源主管部门备案。因土地市场调控政策变化或低效用地再开发等原因,确需调整年度土地储备计划的,土地储备计划应按原审批程序报批、备案。

三、入库储备标准

(七)储备土地必须符合国土空间规划。存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地,在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前,不得入库储备。

(八)下列土地可以纳入储备范围:

- 1.依法收回且原使用权已注销的国有建设

- 2.收购的国有建设用地;
- 3.行使优先购买权取得的国有建设用地;
- 4.已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地;
- 5.其他依法取得的国有建设用地。

入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构应对土地取得方式及程序的合规性、经济补偿、产权状况(包括所有权和用益物权、担保物权)等情况进行审核,不得为了收储而损害合法土地权益。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应办理原集体土地所有权或国有建设用地使用权等各类不动产权利注销登记手续而尚未办理的土地,不得入库储备。

(九)收购土地的补偿标准,由土地储备机构与土地使用权人根据土地评估结果等协商,经同级自然资源主管部门和财政部门确认。

(十)储备土地不再办理国有建设用地使用权首次登记,不得办理不动产抵押登记。

四、前期开发、管护与供应

(十一)土地储备机构负责理清入库储备土地产权,评估入库储备土地的资产价值。

(十二)土地储备机构应组织对储备土地开展必要的前期开发,为政府供应土地提供保障。

储备土地的前期开发应按照该地块的规划,加强对文物遗存、历史古迹、古树名木等遗产的保护,完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设,并进行土地平整,满足必要的“通平”要求。具体工程要按照有关规定,选择工程勘察、设计、施工和监理等单位进行建设。

前期开发工程施工期间，土地储备机构应对工程实施监督管理。工程完成后，土地储备机构应按规定组织开展验收或委托专业机构进行验收，并按有关规定报所属自然资源主管部门备案。

(十三) 土地储备机构应对纳入储备的土地采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护，建立巡查制度，对侵害储备土地权利的行为要做到早发现、早制止、早处理。对储备土地的管护，可以由土地储备机构的内设机构负责，也可由土地储备机构按照相关规定选择管护单位。

(十四) 在储备土地未供应前，土地储备机构可将储备土地或连同地上建（构）筑物，通过出租、临时使用等方式加以利用。储备土地的临时利用，一般不超过两年，且不能影响土地供应。储备土地的临时利用应报同级自然资源主管部门同意。其中，在城市规划区内储备土地的临时使用，需搭建建（构）筑物的，应当依法履行报批手续，不得修建永久性建筑物。

(十五) 储备土地完成前期开发，并具备供应条件后，应纳入当地市、县国有建设用地供应计划，由市、县自然资源主管部门统一组织土地供应。供应已登记发证的储备土地之前，土地储备机构应首先申请办理不动产注销登记，否则不得供应。

五、资金管理

(十六) 土地储备资金收支管理严格执行财政部、自然资源部关于土地储备资金财务管理的规定。财政部门从土地出让收入中划出一定比例资金，建立国有土地收益基金，主要用于土地储备，具体比例由各省、自治区、直辖市、计划

单列市人民政府确定，并报送财政部和自然资源部备案。土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用。

(十七) 土地储备机构应当严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用。土地储备机构所需的日常经费，纳入政府预算，与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。土地供应后，应及时结算土地收储成本。

(十八) 土地储备机构按规定编制土地储备资金收支项目预算，经同级自然资源主管部门审核，报同级财政部门审定后执行。年度终了，土地储备机构向同级财政部门报送土地储备资金收支项目决算，由同级财政部门审核或者由同级财政部门指定具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。

(十九) 土地储备资金应当建立绩效评价制度，绩效评价结果作为财政部门安排年度土地储备资金收支项目预算的依据。

(二十) 用于土地储备的专项债券管理按照财政部、自然资源部等有关部门规定执行。

六、监管责任

(二十一) 信息化管理。自然资源部建立全民所有土地资产管理信息系统，对储备土地实行信息化管理，并纳入国土空间规划“一张图”监督实施。涉及使用专项债券的土地储备项目，自然资源部与财政部地方政府债务管理信息实施系统联通并共享项目信息，财政部向自然资源部提供使用专项债券的土地储备项目清单。土地储备机构应按要求在系统中填报土地储备计划、项目、地块以及专项债券等相关信息，并按相关法律法规和规范性文件开展工作，违反相关要求的，将被给予警示直至退出全国土

地储备机构名录。

各级自然资源主管部门要加强对全民所有土地资产管理信息系统数据的审核和监管，保证数据的真实性、完整性、准确性和时效性；建立随机抽查以及数据核查机制，对储备土地相关数据指标定期进行监测、分析及评价。

(二十二) 部门分工监管。各级自然资源主管部门及财政部门应按照职责分工，互相配合，保证土地储备工作顺利开展。

市县级自然资源主管部门应制定相关管理办法，监管土地储备机构、业务运行、资产管理及资金使用，定期考核，加强对土地储备机构的管理与指导，审核调整土地储备计划及资金需求，对使用专项债券的土地储备项目确保融资收益平衡，指导督促有关方面及时上缴专项债券还本付息资金，并配合市县财政部门做好相关专项债券发行管理等相关工作。

省级自然资源主管部门负责制定本行政辖区内土地储备监管制度，对土地储备业务进行政策和业务指导，监管土地储备机构及本地区土地储备业务运行情况，审核土地储备机构名录、土地储备规模、资金及专项债券的需求，对使用专项债券的土地储备项目确保融资收益平衡，指导督促有关方面及时上缴专项债券还本付息资金，配合省级财政部门做好相关专项债券发行管理等相关工作。

财政部门负责审核土地储备资金收支预决算、国有土地收益基金计提及拨付情况、监督管

理资金支付和收缴情况、土地收储成本结算情况及用于土地储备的专项债券发行和管理等工作。

(二十三) 各级自然资源主管部门、财政部门、中国人民银行分支机构和国家金融监督管理总局派出机构应建立符合本地实际的联合监管机制。按照职责分工，对储备土地、资产、资金、专项债券进行监督和指导。

七、其他要求

(二十四) 各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门可依据本办法规定，结合当地实际，会同当地同级财政部门、中国人民银行分支机构和国家金融监督管理总局派出机构制定具体实施办法。

(二十五) 本办法由自然资源部会同财政部、中国人民银行及国家金融监督管理总局负责解释。

(二十六) 本办法自发布之日起实施。《国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17号）同时废止。

为进一步加强规划资源要素对发展新质生产力和推进新型工业化建设的保障作用，促进产业用地精准配置、集约高效利用和健康有序发展，上海市规划和自然资源局于2025年1月27日印发了《关于支持工业经济发展 加强规划资源要素保障的指导意见（2025版）》。



关于支持工业经济发展 加强规划资源要素保障的指导意见（2025 版）

为进一步加强规划资源要素对发展新质生产力和推进新型工业化建设的保障作用，促进产业用地精准配置、集约高效利用和健康有序发展，上海市规划和自然资源局于 2025 年 1 月 27 日印发了《关于支持工业经济发展 加强规划资源要素保障的指导意见（2025 版）》。

一、强化总规统领，持续优化保障产业发展空间

（一）坚持一张蓝图绘到底，引领产业空间发展

1. 突出全球视野、战略思维和系统观念。聚焦上海“五个中心”目标，强化“四大功能”，着眼国内大循环和国内国际双循环格局，综合考虑贯通国际国内的产业体系和海内外产业布局，统筹规划产业基地、联动飞地、科创高地和物流洼地，强化产城融合空间、产业生态空间、开放众创空间和韧性备份空间。

2. 加强产业用地空间规划引导。按照“上海 2035”总体规划确定的“产业基地-产业社区-零星工业用地”空间布局体系，结合本市国土空间近期实施规划，适应科技创新和产业创新融合需求，深化“一主、五城、多片区”的市域产业空间布局，推动国家级开发区、市级开发区、特色产业园区高质量发展。

3. 优化强化产业基地、产业社区管理。产业基地以制造业功能为主，产业基地内规划工业用地面积占比不低于 70%，严格限制改变用途，实施过程中确有需要将工业用地调整为其他用途

的，由相关区政府按照“占一还一、就近平衡”原则提出补划方案，经市规划资源局、市经济信息化委会审同意后，开展详细规划编制或调整。产业社区加强产城融合、功能复合，规划工业用地面积占比不低于 50%。

对临近产业基地、产业社区（以下统称“规划产业区块”）的优质产业项目，可结合国土空间规划编制，局部优化规划产业区块范围。以制造业功能为主的国家公告开发区，可结合国土空间规划编制，纳入规划产业区块范围。引导新增工业项目向规划产业区块和国家公告开发区集聚。

4. 加强战略预留区规划管控。按照“上海 2035”总体规划要求，强化战略预留区的规划导向和空间管理。对符合规划导向的重大产业项目可按规定启动打开战略预留区。在规划评估基础上，市规划资源局会同相关市级部门和区政府启动规划研究等工作。经市政府同意后，依规进行规划编制、审批和实施管理。如需对战略预留区控制线作局部优化的，由区政府编制调整方案，经专题论证和报市规划资源局审核后调整。

（二）分类管理规划产业区块外的工业用地

5. 优化零星工业用地管理。零星工业用地是规划产业区块外规划保留的工业用地，企业可依据规划和产业导向开展新建、改建、扩建。对于规划未保留但经区政府认定符合“零增地”技

术改造标准的现状工业用地，在不涉及生态保护红线和重要生态空间等要素的前提下，通过编制国土空间规划纳入零星工业用地管理；涉及城镇开发边界外的，在做好规划建设用地和工业用地的总量统筹与平衡衔接后，可按规划实施新建、改建、扩建。

6. 规范现状工业用地新建、改建、扩建。规划未保留的现状工业用地，经区产业、规划资源部门牵头认定符合“零增地”技术改造标准后，对在已取得的有偿使用合同（无合同的，以不动产权证证载面积为依据）范围内开展的新建、改建、扩建行为实施分类管控。

战略预留区内的，在企业承诺将来配合实施规划的前提下可新建、改建、扩建，其中在中心城、沿长江干流及黄浦江 1 公里范围以内的，应当经区政府同意。城镇开发边界内、战略预留区外的，在与近期规划实施不冲突且企业承诺将来配合实施规划的前提下可新建、改建、扩建。

（三）合理确定产业用地规划指标

7. 加强产业用地节约集约利用。根据产业项目功能和生产工艺等需要合理确定产业项目的容积率和建筑高度。工业、仓储用地容积率一般控制在 2.0，使用特殊工艺的工业用地容积率经区产业部门认定后根据实际情况确定。研发用地容积率一般控制在 3.0，用地布局宜相对集中。鼓励利用地下空间，提升土地综合承载能力。

8. 优化容积率和高度管理程序。优先考虑产业发展需求和特定工艺要求，对不涉及用地性质调整的，其中，在规划产业区块内工业、仓储用地容积率 2.0、建筑高度 30 米以内调整的，研发用地容积率 3.0、建筑高度 50 米以内调整的，以及经市经济信息化委认定的“智造空间”项目

（开发边界外和战略预留区项目除外）容积率 3.0 以内调整的，可通过规划实施深化程序落实执行。因产业功能需要，经产业、科技和规划资源等部门论证同意，适用实施深化程序的建筑高度上限可以适当提高。确因生产工艺特殊性需要，对建筑层高超过 8 米的工业、仓储用地项目和超过 4.5 米的研发用地项目，经产业主管部门确认后，按该层实有建筑面积计入容积率。

二、强化资源统筹，保障产业项目落地

（四）强化保障产业项目用地指标

9. 统筹市级重大产业项目指标。国家和本市“三委两局”（市经济信息化委、市发展改革委、市科委、市规划资源局、市生态环境局）认定的重大战略性产业项目，以及化工区、长兴岛、临港新片区产业项目，由市统筹用地指标直接保障。

10. 加强区级产业项目指标保障。区级产业项目所需用地指标由各区安排落实，存在阶段性困难的，经申请由市级给予指标周转暂借和支持。

11. 落实产业项目耕地占补平衡。涉及占用耕地的新增产业用地在办理农转用审批时，建设单位通过自行垦造或缴纳耕地开垦费方式落实补充耕地义务，区、镇按照本市规定统筹落实区域内耕地占补平衡。

（五）持续充实优质产业用地储备库容

12. 强化产业用地储供一体化。加大产业用地需求、规划、储备和供应的衔接，合理确定优质产业用地储备库容。建设全市产业用地储备资源池，围绕重点区域转型发展和产业链生态圈构建，储备战略空间，各区需确保产业用地储备可满足未来 2 年左右优质产业项目落地。市、区政府可结合规划实施和重点产业布局划

定特定区域，明确区域内产业用地通过收储等进行转型开发。

13. 加大产业用地储备资金扶持。土地储备机构专门安排资金用于产业用地收储。重点地区产业整体转型可通过市、区联合储备方式实施，并争取土地储备专项债券的支持。

（六）实行保障性的产业用地供应方式

14. 强化工业项目准入引导。针对新增工业用地的项目，在区级产业准入时，各区产业部门需同步征询市经济信息化委意见。按照国家和本市产业结构优化调整目录实施，强化优地优用，严禁向限制类的新建项目和淘汰类项目新供地。

15. 优化产业用地供应管理。产业项目类工业用地和产业项目类研发用地，采用“带产业项目”挂牌方式供应。标准厂房类工业用地、通用类研发用地，采用公开招拍挂方式供应，其中出让给园区平台和领军企业的，可采用“带产业项目”挂牌方式供应。鼓励企业采用先租后让、租让结合、长期租赁等灵活方式使用产业用地。对位于同一产业链的关键环节、核心项目，涉及两宗以上用地的，经区产业部门认定后，可组合供应。

16. 完善工业用地弹性年期和续期管理。实施工业用地“20年弹性年期+依申请续期”制度，出让年期到期后仍符合产业导向的，可通过协议方式按原有偿使用合同约定价格续期。已出让工业用地使用权到期需续期时，经评估符合产业导向，可依据国家和本市规定，合理确定续期出让年限，重新签订出让合同，土地价款按本市相关规定核定，并纳入全生命周期管理。

17. 加强重大产业项目出让年期管理。投资10亿元以上的重大投资项目，市经济信息化委、

市科委等产业部门认定的国家级、市级重大产业项目可按50年年期出让产业项目类工业用地。

区级重大产业项目，采用项目年度额度控制的方式，经区政府集体决策后，可按50年年期出让产业项目类工业用地。

（七）明确履约监管内容

18. 优化协同监管方式。本市实行“有偿使用合同+产业发展合作协议”协同监管模式，市规划资源局牵头制定有偿使用合同模板，市经济信息化委牵头制定产业发展合作协议模板，按照“谁提出、谁履责、谁监管”的原则，明确各部门支持措施、监管要素和违约责任。用地单位在取得土地使用权时，与规划资源部门签订有偿使用合同，与属地政府签订产业发展合作协议。

19. 明确产业用地转让与回购要求。以自用为主的产业用地使用权原则上不得整体或分割转让。园区平台、领军企业的物业应在符合产业准入要求的前提下按现行规定转让，其中标准厂房类工业用地、通用类研发用地等可转让的物业，鼓励可转让部分物业整体转让，对于产业链上下游企业确有物业购置需求的，转让和不动产登记的最小单元不小于层，且标准层面积应当符合产业发展客观需求。通用类研发用地上除生活配套设施以外的物业可转让不超过30%。

园区平台、领军企业的标准厂房类工业用地、通用类研发用地上，除生活配套设施以外的物业可转让不超过50%。园区平台、领军企业采用直接转让的比例分别不得超过可转让物业的60%、40%。园区平台转让的物业，自转让登记之日起5年内不得再次转让，5年后确需转让的，可由园区平台或区政府指定机构按约定价格优先回购，放弃优先回购的可以转让给符合产业准入

要求的企业或研发机构。领军企业转让的物业由领军企业或区政府指定机构按约定价格回购。

20. 优化地下空间开发管理要求。优化有偿使用合同，通过条款明确约定，工业仓储类项目用地增加地下空间开发的，以建设工程规划许可证核准的建筑面积为准，用地企业无需签订补充合同，不增收土地价款。规划资源部门依据规划审批和合同约定办理竣工规划资源验收手续。

（八）鼓励产业用地弹性利用

21. 加强单一用途产业用地配套设施管理。单一用途产业用地内，可建其他产业用途和生活配套设施的比例不超过地上建筑总量的30%，其中用于零售、餐饮、宿舍等生活配套设施的比例不超过15%。

22. 允许产业用地配套设施集中设置。同一用地主体的相邻多个产业用地，经产业、生态环境、安全等有关部门认定，并纳入详细规划后，可统筹平衡生产、生活配套设施，进行集中设置，集中配建部分建筑量不能高于该地块产业主导用途建筑量。按照产业链供应的相邻多个产业用地的进行开发建设时，鼓励共享配套设施。

23. 鼓励产业项目规划土地弹性利用。在满足环保、安全、相邻关系等底线约束条件下，经规划明确产业融合管理要求（M0）的地块，在确保以产业为主导功能的基础上，用地性质可在工业、研发、仓储间进行转换或混合设置，公共服务配套设施按标准配置。产业融合管理要求（M0）一般适用于产业社区和国家公告开发区范围内。

24. 鼓励产业用地垂直空间复合利用。在符合结构安全、消防、环保等要求下，鼓励工业、仓储、研发等产业空间与配套功能设施垂直复合

利用，探索地上、地下空间复合利用，打造多元复合功能的产业空间载体。

（九）强化产业用地价格管理

25. 实施产业用地地价底线管理。工业用地出让起始价，最低可按全国工业用地出让最低价标准确定；研发用地出让起始价，最低可按研发用地基准地价确定。

26. 鼓励建立产业用地价格调节机制。结合科技创新和产业创新融合发展要求，落实支持新质生产力发展导向，实行地价与空间布局、产业导向、项目类型、绩效指标等联动的差异化地价政策，由各区府经集体决策确定产业用地出让起始价。

27. 降低企业用地成本。存量工业、仓储用地经批准提高容积率或增加地下空间的，不增收土地价款。企业可选择分期支付土地价款，首期按不低于50%的比例缴纳，剩余价款在合同生效之日起一年内全部缴清且不计利息。支持采取分期支付土地价款的企业在缴纳首期土地价款后开工建设，做好当年受让当年开工项目的审批程序衔接。

28. 建立健全产业用地综合价值评估制度。完善综合价值评估政策体系，科学合理确定产业用地收储、收回和国有产业用地上房屋征收的评估价格。

三、提高行政效率，切实加强项目建设审批管理

（十）强化产业生态营造、建筑功能管理和建设品质提升

29. 积极打造有利于新质生产力发展的空间格局和产业生态。强化创新空间整体谋划和资源要素统筹，结合张江科学城、漕河泾科技园、大

零号湾等科技型产业基地、产业社区，和毗邻大学、大型科研院所以及科技型企业、创新型中小企业密集区域等地区，围绕科技创新策源功能和产业创新发展需求，着眼于集聚和服务好创新人才、创业人群，积极探索推进创新型街区建设和创新型生态营造，在满足环保、安全等条件下，鼓励支持企业充分利用城市更新政策新建、改建、扩建，对增加有利于创新的文化氛围、融合功能、共享空间、宽松环境、配套设施、知识密集型服务业等的项目，依规享受容积率奖励和土地出让金优惠等政策，减轻企业创新创业成本。涉及控详调整的，适用实施深化简易程序，提高审批效率。

30. 加强建筑功能全过程审核。规划资源部门应当会同产业部门，加强工业仓储和研发中试类项目使用功能管理，在方案审核和建设工程规划许可阶段，从总平面布局、建筑单体设计、建筑结构、服务设施配套和生产工艺需求等方面严格把关，确保建筑使用符合产业用途，产业姓产。

31. 优化空间环境品质。产业项目风格应当注重风貌整体性和空间系统性，强化环境友好、产业生态和简洁清新；功能应当契合产业链、创新链的要素流动和配置要求，鼓励平面空间复合，促进立体空间融合，强化科技创新、开放众创的空间氛围。

（十一）提升规划资源全流程审批时效

32. 推广“拿地即开工”。区规划资源部门应当加强对项目用地条件的协调，提前明确规划建设要求，指导建设单位结合生产工艺和生产需求，优化建筑布局，实现“拿地即开工”。

33. 鼓励“交地即交证”。鼓励在出让土地项目向企业交地环节同步核发建设用地规划许可

证和不动产权证，实现产业项目“交地即交证”。

34. 完善“一证多验”。重大产业项目单幢建筑已竣工且满足使用功能，可按照建筑单体对一个《建设工程规划许可证》分批次进行竣工规划资源验收，实现“一证多验”。

35. 推行“竣工即交证”。符合“测算合一”标准的项目，由测绘服务机构统一完成房产平面测量和房屋面积计算等工作，出具“多测合一”成果报告。企业取得测绘成果后，通过线上平台同步办理竣工规划资源验收、竣工验收备案和不动产首次登记，实现“竣工即交证”。

四、加强协同监管，持续推进产业用地提质增效

（十二）优化全生命周期监管

36. 加强产业用地供后监管。依据有偿使用合同、产业发展合作协议，加强产业用地事中事后过程监管。区规划资源部门负责项目开工、竣工认定；区产业部门牵头负责项目投产、达产认定。严禁企业违法违规违约改变产业用房用途。

37. 加强存量产业用地全生命周期管理。推动未纳入全生命周期管理要求的存量产业用地，在产业用地转让、新建、改建、扩建以及工业、研发、仓储等不同用地性质转换等情形下，重新签订有偿使用合同、产业发展合作协议。各区政府应当统筹组织相关部门落实土地全生命周期的协同监管职责。

（十三）规范不动产登记

38. 加强不动产登记管理。产业用地应当以出让合同约定的用地范围进行不动产登记，不得分割办理登记。产业用地自持部分物业发放一本不动产权证书，不得分证办理。

39. 强化合同约定与不动产登记协同管理。

有偿使用合同中关于产业用地转让条件、建设用地使用权人出资比例、股权结构、实际控制人等约定内容，应当在不动产登记簿和不动产权证附记栏内予以注记。建设用地使用权人变更注记内容时，应当提供规划资源部门审核同意的意见。

建设用地使用权人办理转移登记时，如注记的转让条件中明确需经规划资源部门同意的，应当提供审核同意的意见。

（十四）加强产业用地转让管理

40. 健全工业用地二级市场建设。健全本市工业用地二级市场，加强与招商引资工作的信息共享和联动，提高存量资源的配置效率。搭建工业用地二级市场平台，规范交易流程，原则上节约工业土地转让、成片开发转让工业用地以及工业用地宗地上房地一体整体转让的，统一纳入平台管理。

41. 明确转让后的权利与义务。区政府应当严格产业用地转让管理。产业用地转让应当遵循原出让合同约定的可转让物业的方式、产业准入要求和退出机制。产业用地使用权发生转让的，有偿使用合同、产业发展合作协议载明的权利、义务随之转移。

42. 规范产业用地抵押管理。产业用地抵押时所担保的主债权，仅限于有偿使用合同约定地块的贷款，抵押金额不得超出合同剩余年期地价与建筑物残值之和。抵押权实现时，抵押物竞买人资格应当经过规划资源部门、产业部门和园区管理机构综合认定，符合产业导向和园区规划要求；也可按照有偿使用合同约定，由出让人或园区管理机构优先收购建设用地使用权。

43. 规范涉地股权转让联合监管。产业用地受让人的出资比例、股权结构和实际控制人发生

改变的，应当事先经规划资源部门（出让人）同意。各区政府应当建立土地、产业和市场监管等部门关于涉地股权转让的联合监管机制。建立股权转让联合监管豁免事项清单，保障企业合理股权转让需求。

（十五）开展产业用地综合绩效评估

44. 完善产业用地综合绩效评估体系。汇集行业部门评价要求，建立地方工作标准，持续完善评估指标体系。各区定期开展评估工作，综合反映用地效能，建立低效产业用地清单库。

45. 强化评估成果应用。突出产业用地分类盘活处置导向和差别化政策供给，将产业用地综合绩效评估成果作为企业申报奖励、申请资金扶持、产业项目准入、申请规划实施深化、优质项目认定、园区用地治理等方面的依据。

（十六）加强低效产业用地分类处置

46. 有序推动低效产业用地盘活。按照年度处置计划任务，各区结合产业升级和区域发展制定低效产业用地分类处置方案，有序推动低效产业用地盘活。推动园区用地治理，引导低效园区的归整合并、提质增能。充分发挥国企低效产业用地盘活处置的示范带动作用。

47. 完善低效产业用地盘活政策工具箱。市规划资源局牵头集成规划资源、产业招商、财税金融、国资考核等政策，完善低效产业用地盘活处置政策工具箱。

（十七）优化存量产业用地更新机制

48. 推进城市更新单元实施。倡导集中成片的存量工业用地区域，制定更新单元规划实施方案，推进更新单元整体转型。

49. 简化零星更新程序。未划入城市更新单元和旧区改造范围的工业用地“二转二”项目，符合产业准入要求，用地主体可根据详细规划，向区规划资源部门提交零星更新申请，简化编制项目更新方案，由区规划资源部门办理相关用地手续后实施。

50. 实施“三师”联创机制。鼓励通过责任规划师、责任建筑师、责任评估师“三师”联创，规划实施平台等工作机制，提升集中成片的产业用地整体空间环境和功能品质。

五、加强数字化建设，数据空间赋能产业发展

（十八）依托量子城市建设打造产业用地数字空间

51. 加强产业用地时空数据底座建设。建立全要素、全流程、全覆盖的数字化管理体系，实现数据流与业务流融合。加强工业企业“一张底图”和规划产业用地“一张蓝图”建设，推进规划资源、产业、国资、统计、税务、大数据等部门数据动态汇集、信息共享，强化多部门协同管理。

52. 推进数字化平台模块建设。推进产业用地规划优化、智能选址、项目招商、用地审批、供后监管、综合评估、盘活计划、分类处置、跟踪监测等数字化功能模块建设，加强管理应用，实现共建共享。

（十九）开展产业用地价格信息监测

53. 建立产业用地价格监测平台。市规划资源局牵头建立本市产业用地价格监测平台，对产业用地一级市场、二级市场价格以及产业用地收储（收回）价格进行重点监测。

54. 加强评估价格跟踪体系建设。区规划资源部门组织开展产业用地综合价值评估项目的空

间落图、数据入库，并接入市级监测平台。相关土地评估成果按程序报主管部门备案。

六、附则

（二十）建立条款更新机制

55. 建立多渠道建议收集和政策更新机制。结合产业发展实际，加强沟通交流、使用反馈和动态评估，市规划资源局适时对《指导意见（2025版）》进行动态修订，以推动政策的迭代升级、系统集成，及时在市规划资源局和政府公共门户网站发布公告。建立常态化、体系化的产业用地创新转型发展的优秀案例库和宣传推介机制，体现示范引领作用。

本指导意见自印发之日施行。此前政策规定与本指导意见不一致的，以本指导意见为准。

附录

名词解释

产业用地：本市行政区域范围内的工业用地（含产业项目类和标准厂房类）、研发用地（含产业项目类和通用类）及仓储用地。

园区平台：经区政府认定的，承担园区建设、运营管理的平台型企业。包括受政府委托、承担区域发展职责的功能性平台、与属地集体经济组织联合成立的合作型平台、独立发展运营的市场化平台。

领军企业：经区政府认定的，处于行业领先地位，具备打造上下游产业链能力的企业。

“零增地”技术改造：为支持规划产业区块外现状合法企业的正常生产经营，允许企业按程序在合法取得的工业用地上通过新建、改建、扩建等方式开展技术改造。

关于在城市更新建设项目中设置“历史记忆”载体的工作要求（试行）

一、工作目标

历史地名以及老字号、传统习俗等非物质文化遗产作为传承城市历史记忆的载体，与历史建筑、历史街道等实体空间共同构成城市的文化脉络。为进一步在城市更新建设中加强非物质文化遗产保护传承，提升上海城市文化辨识度，推动城市“软更新”，制定本工作要求。

二、适用范围

本工作要求适用于按照《历史文化名城名镇名村保护条例》、《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》等法律法规确定的历史文化风貌区、风貌保护街坊、风貌保护道路等历史文化风貌区内的城市更新项目。未列入历史文化风貌区，但历史建筑和历史环境集中区域内的城市更新项目可参照执行。

三、设置对象

更新建设范围内反映上海城市发展变迁、呈现地区风貌特色的“历史记忆”元素，主要包括：

（一）历史地名

历史地名是指具有重要历史文化价值、体现区域历史文脉的地名以及沿用时间长、指位性强，在区域内具有较大知名度、影响力，或在发音用字方面具有地域文化特征的地名。包括山丘、河

流、湖泊、水道等自然地名，居住区、集住地、集镇、自然村等片区名称，道路、巷弄、港口、码头等名称，建筑物、构筑物等名称，门弄号等。

（二）非物质文化遗产

历史风貌区内依托历史建筑等实体空间存在过的非物质文化遗产，包括且不限于历史底蕴深厚、文化特色鲜明、社会广泛认同的老字号、商标等品牌，传统刺绣、剪纸、陶艺和竹编等手工技艺，元宵灯会、社区庙会、神明巡游等节庆习俗，沪剧、评书等传统的戏曲和说书文化。

四、工作流程

（一）“历史记忆”元素的甄别和认定

控制性详细规划和保护规划编制阶段，区规划资源部门应结合区域风貌评估，组织专业团队开展历史地名和非物质文化遗产等“历史记忆”元素的挖掘和甄别，并征求属地政府意见，决定区域内是否需要设置“历史记忆”载体。

（二）纳入设计规划条件

土地出让或核发规划土地意见书环节，对需要设置“历史记忆”载体的项目，规划资源部门将相应要求纳入规划条件中。

（三）“历史载体”设置方式的确定

设计方案阶段，规划资源部门应征询属地政府意见，由属地政府明确“历史记忆”载体记载

内容。规划资源部门对“历史记忆”载体形式进行审核，并在建设工程规划许可证阶段明确设置形式和位置。

（四）纳入验收深化

竣工验收阶段，规划资源部门应对“历史记忆”载体的形式和位置进行现场核查。

五、设置方式

“历史记忆”载体可依托建筑物、绿化景观、地面铺装等进行布局，原则上应在原址设置、体

现历史原真性，通过标识牌、标识碑、标识墙等载体形式，标识相关历史信息。

六、工作职责

市、区规划资源局按照上述要求会同街镇相关部门开展相关工作。

试行期间，请各区规划资源局及时反馈实施情况。市局将加强实施评估，根据反馈情况完善相关工作要求。



上海市土地估价师协会 召开第三届第四次会员代表大会



大会听取了孙殿民副会长兼秘书长代表第三届理事会作的《上海市土地估价师协会 2024 年度工作总结及 2025 年度工作安排》；曹希胜监事长作的《上海市土地估价师协会 2024 年度监事会工作报告》；贾明宝副会长作的《上海市土地估价师协会 2024 年度财务工作报告及 2025 年度财务预算》《上海市土地估价师协会会费标准调整说

明》。会议举手表决全票通过了三个工作报告，无记名投票通过了《上海市土地估价师协会会费标准》。

会议认为，2024 年度第三届理事会和第三届监事会按照国家法律法规和我会章程的规定，积极履职尽责，在服务会员、服务政府、服务社会等方面形成了新成效。下一步，协会要进一步





发挥好桥梁与纽带作用，不断扩大社会影响，助力土地估价行业转型升级，促进高质量发展。

市规划资源局韦冬副局长对大会的圆满召开表示祝贺，并肯定了协会第三届理事会换届以来在规范化建设、为政府提供专业技术服务、引领行业转型发展以及履行社会职责化解矛盾与风险防范等方面取得新成效。同时对土地估价行业的发展提出殷切希望和要求：**一是在谋篇布局估价行业转型发展上要有更高的站位。**要紧密围绕国家和上海“十五五”规划战略部署谋划行业发展。在行业自律、技术创新、质量管理、品牌建设和人才培养等方面要提高站位、着眼未来，全方位深层次推动土地估价领域改革发展。在业务转型方面要紧扣自然资源管理“两统一”职责，从单一土地价值评估逐步向自然资源全要素、全空间价值评估转变；**二是在服务经济社会发展上要有更大作为。**随着市场经济不断发展，以及城市更新、产业升级等工作的不断深入，土地估价服务对象与领域日趋多元化，协会要抓紧机遇，因时因势因地调整好工作着力点，把握好上海经济社会发展的目标任务，尤其是在城市更新相关工作中应主动作为，提供专业建议，推动项目高效

实施，为服务上海“五个中心”建设贡献行业更大的力量；**三是在规范行业执业行为上要下更深、更细的功夫。**去年自然资源部连续出台了一系列加强土地估价行业监管的文件，这也将是市规划资源局下一步的工作重点，协会要配合做好监督管理实施细则的制定、专项清查及监督检查的开展、综合监管系统的搭建等工作，同时要进一步加强对报告质量监管的力度，确保评估报告的准确性和可靠性，为更好地服务城市更新、土地管理工作及城市发展贡献智慧和力量。最后，他表示市规划资源局永远是土地估价行业转型发展道路上最坚强的后盾，并相信土地估价行业一定能够再上新台阶，为上海城市发展做出更大的贡献。



上海市社会组织管理局二级调研员刘占一对大会顺利召开表示祝贺，并对协会今后工作提出要求三点意见：**一是要切实加强政治建设。**强调协会要始终保持正确的政治方向，紧跟国家政策，与国家和地方发展大局同频共振；**二是深化协会规范化建设。**按照社会团体新的政策要求，继续以更高质量的自身建设，在全市社会团体中发挥好示范引领作用，以更高标准进行自我提升；三

是进一步服务经济社会高质量发展。协会要强化服务意识，充分发挥专业优势，积极参与上海“五个中心”建设，包括标准制定、资源对接、促进就业、乡村振兴和长三角一体化等重大战略任务，为上海建设世界一流国际大都市贡献力量。他表示，市社会组织管理局将持续为协会的高质量规范化发展提供服务支持。



张先林会长在总结时指出，过去的一年大家齐心协力，有效把握政策红利，积极探索业务拓

展，实现了土地估价业务量与营收与上年度年基本持平；为政府管理发挥技术支撑的作用更为明显；在庆祝中估协成立30周年评选中，上海获奖数量在全国名列前茅，展现了我市土地估价行业的风采。过去的一年，协会工作任务重、培训多、调研广、监管严，各项工作得以扎实推进。过去的一年自然资源部、市规划资源局连续出台了土地估价行业新政策、新标准、新规范，进一步体现了土地估价行业的重要性。2025年是承上启下，谋划“十五五”规划的关键之年，协会将会同全体会员机构和土地估价师，提高站位、超前谋划，加快行业转型发展的进度，加大行业执业质量的力度，提升协会规范化建设的强度，按照市委、市政府及规划资源局领导对自然资源管理的新要求，积极贯彻落实行业监督管理规范，共同构造良好的上海市土地估价行业生态环境，为高水平自然资源管理支撑、服务、保障上海超大城市高质量发展发挥积极作用。



2025 年全国自然资源工作会议召开

1月15日，2025年全国自然资源工作会议在京召开。会议深入学习贯彻习近平总书记重要论述、重要讲话和重要指示批示精神，认真贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神及中央经济工作会议、中央农村工作会议、二十届中央纪委四次全会精神，总结2024年自然资源工作，分析当前形势，部署2025年工作任务。

会议指出，2024年自然资源工作可圈可点。《习近平关于自然资源工作论述摘编》出版发行，中国南极秦岭站建成投入使用，“梦想”号大洋钻探船建成入列，新修订的矿产资源法颁布，“三北”工程三大标志性战役取得明显成效，自然资源领域涌现出一批杰出代表。

会议指出，中央巡视整改动员部署以来，自然资源部组织开展了“学论述谋发展见行动”大讨论，深入学习贯彻习近平总书记关于自然资源工作重要论述，认真谋划今年工作思路和“十五五”发展大计，从严从实推动巡视整改工作。

会议强调，自然资源系统要牢记嘱托、勇担使命，坚决扛起“两统一”政治责任。要全面落实部2025年工作要点确定的各项任务，突出重点推进以下八方面工作：一要完整准确全面领会把握“两统一”职责要求。建立专班机制，推动司局融合；强化统筹协调，推动部局融合；主动沟通协调，推动部门融合；换位思考、主动服务，推动部省融合。强力推动“一张图”建设，构建一张图、一套数、一个平台管理体系，以夯实底座、规划上图、管理上图、应用链接为重点组织建设，

真正让规划活起来、把资源管起来、让大家用起来。二要坚决守住守牢18亿亩耕地红线。严守耕地保护红线，高质量做好耕地保护工作，合理优化耕地布局，提升永久基本农田质量，加强占补平衡管理，改进耕地保护考核机制，坚决遏制破坏耕地行为。三要提高要素精准保障能力和水平。全面推行综合供地，加大盘活存量力度，提高要素保障水平，建立健全节约资源的激励约束机制。四要增强战略性矿产保障能力。全力推进找矿突破战略行动，抓好新修订的矿产资源法实施，强化政策和科技支撑。五要加快推进海洋强国建设。加强海洋资源调查，谋划实施一批重大工程，大力推进海洋经济发展。六要坚决打好“三北”工程攻坚战。坚持系统治理、整体联动、久久为功，推动“三北”工程三大标志性战役取得重要成果。七要推进以国家公园为主体的自然保护地体系建设。加快推动国家公园法立法，有序设立新的国家公园，加大湿地保护工作力度。八要全面提高抵御自然灾害综合防范能力。提升地质灾害防治能力，加强海洋灾害监测预警，坚决守住森林草原防火和病虫害防控防治安全底线。

会议强调，要坚持全面从严治党，营造风清气正的良好政治生态。坚决扛起全面从严治党政治责任，高标准严要求抓好巡视整改，加强干部人才队伍建设，切实转变工作作风，为实现人与自然和谐共生的现代化努力奋斗，以好成绩好作风向习近平总书记和党中央交上一份合格的答卷。

2024 年度上海市房地产、土地估价行业机构负责人研讨班成功举办



为了理清思路，全面谋划好2025年度行业发展，上海市房地产、土地估价师协会于1月9-10日在上海奉贤前昇希尔顿酒店联合举办了2024年度估价机构负责人研讨班。本次研讨班由上海市房地产估价师协会名誉会长浦建华、上海市土地估价师协会会长张先林共同主持，本市近百位估价行业机构负责人和协会领导参加了此次研讨班。

研讨班邀请了市政府发展研究中心党组书记、主任祁彦作《深入学习贯彻党的二十届三中全会精神 加快推进“五个中心”建设》报告，阐述了本市“五个中心”战略的历史沿革与演进历程、现实方位与未来任务及两方面思考。中国土地估价师与土地登记代理人协会副会长、广东省不动产登记与估价专业人员协会会长薛红霞结合中估协有关自然资源评价评估业务发展和广东省的具体实践，对《自然资源资产价格评估业务拓展导则（2024）》的编制背景、拓展思路与框架及主要内容等三个方面进行了详实的介绍。对法定评价评估类业务、一般评价评估类业务、咨

询与研究类业务、成果质量、专业服务取费等进行了详细阐述。全国人大代表、上海市房地产估价师协会会长樊芸从立法的由来、立法的路径等重点介绍了《民营经济促进法》立法的重要意义及当前民营经济存在的有待突破的问题。



分组讨论环节，与会人员分为四组，分别就当今市场环境下估价机构如何生存发展、如何拓展新业务、如何完善内部治理与合理有序竞争等话题展开了热烈讨论。



张先林会长和浦建华会长作总结发言。



张先林会长表示，当前估价行业赋予了更多的现代服务业的内涵，本市土地估价行业要因势而谋、应势而动、顺势而为，把握政策红利，瞄准政府、市场和社会需求，要从自然资源科学利用与有效保护和空间治理的视角提升估价行业站位和估价工作的价值取向；在估价对象从单一土地要素向自然资源全要素转变、资源要素价值向空间综合价值转变过程中，土地估价机构要结合自身优势，认真谋划，找准切入点和自身发展方向，坚持有所为有所不为，逐步成为综合性咨询服务机构或专业型咨询服务机构，共同构建本市土地估价（自然资源评价评估）良好的业务生态；同时，打铁还需自身硬，估价机构要在团队建设上做到强基固本，完善管理架构，强化人才队伍建设，优化专业结构，持续深耕自身品牌建设。他强调，要对标市委市政府领导对自然资源工作的新要求，围绕自然资源中心工作，切实贯彻落实《土地估价行业监督管理规范》等政策法规制度，坚持诚信为本、质量之魂，规范执业行为、

提高估价质量，学习借鉴兄弟省市和优秀估价机构的先进理念与做法，做到借鉴与创新相结合，在城市更新、乡村振兴等空间治理过程中大显身手、积极作为，进一步发挥估价行业在高水平自然资源工作服务保障支撑特大城市高质量发展过程中的不可或缺作用。

浦建华会长全面总结了分组交流讨论的情况，并提出要求，一是积极鼓励企业进入房地产、土地等各领域，企业要抓住城市更新、城中村改造、乡村振兴机遇；二是坚持守正创新，中小企业做深做细本领域的业务，做到小而美，小而强、有特色。头部企业要发挥领军作用，注重创新、注重吸纳各类人才，有条件的企业可以长三角一体化发展为着力点，“走出去”开辟新的业务渠道。三是对行业发展充满信心，上海房地产和土地估价行业拥有较强技术和管理水平，要努力把技术和管理优势转化为市场优势，转化为新质生产力，推动社会经济发展。



上海市土地估价师协会 赴长宁区新泾镇社区党群服务中心开展交流



2024年12月26日下午，在孙殿民副会长兼秘书长的带领下，协会秘书处一行三人前往长宁区新泾镇社区党群服务中心开展交流。受到了长宁区新泾镇社区党群服务中心临时负责人陆玉洁热情接待。

交流会上，孙殿民副会长兼秘书长首先对党群服务中心在协会党建工作、党员培养和教育学习给予的支持表示感谢！并介绍了一年来协会在党建方面所取得的成果。一是协会在党建与业务工作融合方面的积极探索，成功带领13家会员单位赴山东临沂开展党建与业务融合活动；二是积极响应市局直属党委号召，成功主办了行业内

8家行业协会乒乓球比赛；三是积极抓好秘书处日常党建工作，依据协会《党组织生活制度》，充分发挥党员先锋模范作用，定期组织驻会工作人员开展党建学习，不断提高政治思想觉悟和业务能力。

随后，长宁区新泾镇社区党群服务中心临时负责人陆玉洁介绍了新泾镇在党建全覆盖方面的做法及相关活动开展情况，欢迎协会党员积极参与中心组织的学习教育实践活动，营造良好的党组织生活氛围。同时，也感谢协会长期以来在属地帮困扶贫方面做出的积极贡献。

双方通过深入交流，一致认为在今后的党建工作中，应深化合作，积极履行社会责任，为困难群众送去更多的关爱与帮助，共同推动党建工作迈向新台阶。

此次党建交流活动不仅加深了双方的了解与友谊，更为双方今后的合作奠定了坚实的基础。双方期待在未来的工作中携手共进，为党的建设事业贡献更大的力量。

锚定业务拓展目标 共谋沪苏两会发展之策

新年伊始，为了深入贯彻落实党的二十届三中全会精神，更好地支撑重大改革任务落地实施，推进自然资源价格评估业务拓展走深走实，构建长三角地区土地估价行业高质量发展新机制，上海市土地估价师协会张先林会长带队一行8人前

往江苏省土地估价与不动产登记代理协会开展为期两天的调研交流。江苏省协会对调研内容进行了精心准备，并给予热情接待和周密安排。会长黄克龙等10位协会领导及副秘书长共同参加座谈，共享成功经验，共谋发展之策。



1月6日下午，双方协会围绕自然资源“两统一”职责相继明确的新政策、新任务、新要求，结合当前业务拓展的新目标、新定位开展深入细致交流。座谈会上，江苏省协会党支部书记、常务副会长兼秘书长王兰和上海市协会副会长兼秘书长孙殿民分别介绍了协会发展概况、组织架构、制度建设、会员服务和党建引领等方面工作开展情况，分享了在推动行业转型发展、加强行业自律管理和内部治理方面的经验做法。

张先林会长对江苏省协会的经验分享表示感谢！明确了此行主要目的在于深化沪苏两协会业务交流与合作，共同推进土地估价行业高质量发展。详细介绍了上海市协会总体工作思路和想法，在业务拓展和转型发展上要紧密围绕自然资源“两统一”职责，尽快实现从土地单一维度向自然资源全维度，从传统基础业务向调查、评估、咨询综合性服务，从服务市场向服务自然资源全链条延伸等“三个转变”；在行业自律管理和内部治理上要贯彻落实自然资源部办公厅印发的《土地估价行业监督管理规范》，建立完善行业自律管理体系，创新业务拓展新方向、新目标，实现资源互补的“差别化”发展路径；在党组织建设和人才培养上要以党建与业务融合为引领，以业务

创新能力为载体，以产学研协调为机制，以长三角一体化为平台，构建“四个一”人才培养工程，履行好新时代土地估价师的使命担当。

会上，双方就搭建长三角一体化土地（自然资源）估价行业联动平台达成共识，纷纷表示构建区域协同、跨界合作非常必要，有利于行业资源共享、自律联动、合作共赢和专业技术力量作用发挥，适应新时代长三角一体化国家战略发展需要。

1月7日上午，双方协会走访了江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司，听取了公司基本概况、新业务拓展、内部管理制度和信息化建设及软件开发使用状况的经验分享，并围绕科技创新、数字化赋能和人才培养机制等方面深度进行交流。金宁达公司是一家综合性评估咨询专业机构，通过深耕自然资源评价评估领域，充分利用信息化技术手段，不断提升执业效率和质量。其做法深受启发、值得借鉴。

我会此次参加调研交流的有上海百盛房地产估价有限责任公司、上海八达国瑞房地产土地估价有限公司、上海国衡房地产估价有限公司、上海信衡房地产估价有限公司、上海科东房地产土地估价有限公司等五家会员单位。

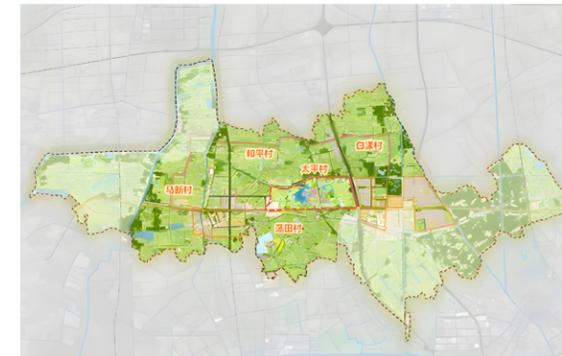


城市 持续助力“五好两宜”和美乡村试点建设

2025年2月，中共上海市委农村工作领导小组办公室发布了《关于做好2025年“五好两宜”和美乡村试点（第一批）工作的通知》，闵行区浦江镇、嘉定区马陆镇、宝山区月罗片区、奉贤区青村镇、青浦区赵徐片区等5个片区列入2025年“五好两宜”和美乡村试点（第一批）建设计划。

文件强调试点建设继续围绕乡村振兴扩面增量、激发乡村产业发展动能、提升乡村社会治理水平、沪派江南水乡（含湿意申园地区）特色风貌营造等四大类重点任务，将推动集体经济发展壮大和农民持续增收作为首要目标，旨在通过科学规划和多元化投入，激发乡村产业发展动能，推动集体经济发展和农民持续增收，全力打造本市全面实施乡村振兴引领片区。

自2023年起，上海城市房地产估价有限公司持续跟进并参与试点申报和建设工作，秉承“策划-规划-设计-实施”的一体化思维，服务项目落地。2024年全流程参与首批试点之一的吕巷镇创建工作，由我司承担编制的《上海市金山区吕巷镇郊



野单元村庄规划局部地块专项调整》，成为全市首个获批的“五好两宜”和美乡村试点郊野单元村庄规划。

以新一批试点建设为契机，城市评估将不断总结经验，创新模式，统筹开展谋划策划、整区域设计、实施方案编制和申报、“两图一表”和郊野单元控详编制、项目咨询等内容，服务各类投资与重点项目落地，全面助力上海和美乡村建设工作。

百盛 芳华悦己，“香”约美好

3月6日下午，在“三八”国际妇女节来临之际，上海百盛房地产估价有限责任公司组织了一场芳香沙龙，通过精油疗愈和手作体验，为女员工打造沉浸式节日仪式感，传递企业关怀。

活动现场，弥漫着植物精油的芬芳，仿佛将大家带入了一个充满自然气息的世界。在专业老师的指导下，开启了一场奇妙的芳香之旅。精油体验与冥想环节，大家闭上眼睛，在轻柔的音乐声中放松身心、舒缓压力；护手霜DIY环节，大

家根据自己的喜好，挑选不同的精油，亲手制作护手霜；精油与美好生活分享环节，老师为大家讲解了植物精油在日常生活中的各种妙用，用来提升生活品质；最后的芳香头疗体验，让女员工们享受了一场全身心的放松。

本次活动，不仅让女员工在节日里感受到了公司的关爱和温暖，也为大家提供了一个放松身心、交流互动的平台，在繁忙的工作之余，放松了心情，释放了压力，提升了幸福感和归属感。

国有农用地收回补偿价格探讨

上海申房房地产估价有限公司 郭宏伟

摘要：我国农用地相对于建设用地，面积规模大，但估价师对农用地的关注远不及建设用地，遇到国有农用地收回补偿时比较困惑。有鉴于此，协会2013年立项《国有农用地收回补偿价格评估研究—以上海为例》课题，对国有农用地性质、权利以及国有农用地价值、收回补偿价格、评估技术思路等进行了研究。时隔多年，土地利用和管理有一些新的变化。现结合原课题，对相关问题进行梳理并进一步思考。囿于认识局限，文中观点仅供参考，如有谬误，欢迎指正并探讨。

关键词：国有农场农用地 一般国有农用地 过渡性国有农用地 收回补偿价格

一、上海国有农用地概况

目前，上海国有农用地规模约95万亩左右，约占市域面积的8%，主要分布在崇明、浦东（含原南汇）、奉贤、金山等区域。

上海国有农用地有成陆自然形成，也有荒地开垦、未利用地改良获得；受制于上海人口稠密、沿海立市的自身条件，围海造田为上海提供了大量的国有农用地；2014年后建设用地减量化获得的国有农用地规模不断增大；此外部分农业设施或生态等项目按征转分离方式征收集体农用地，带征地项目也获得了部分国有农用地。

光明集团、国有农场、农村集体、社保中心、上市公司、国有银行、农科院校、各类企业等，都有来源各异、数量不同的国有农用地。由于收回补偿方式和标准不明确，从收益考量农用地经济收益低、非农利用收益高，从成本考量土壤改

良、围海造田（造地方式不同成本不同）、征转分离（人员安置费用）、带征土地（人员安置和地上物补偿）、土地整治等成本差异大，导致收回补偿难度高。

二、国有农用地的权利类型和登记

《宪法》和《土地管理法》规定国有农用地所有权属于国家。

根据《农村土地承包法》第二条“本法所称农村土地，是指农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地、林地、草地，以及其他依法用于农业的土地”，因此国有农用地适用承包经营制度，国有农用地承包经营权确实普遍存在，是用益物权、使用权。

但在估价实务和实证调查中我们看到了将国有农用地登记为出让、转让或划拨等的《上海市

房地产权证》，我们根据对《物权法》、《土地管理法》以及相关地方性文件的梳理分析，结合实证调查结果认为：国有农用地土地使用权和国有建设用地土地使用权一致，可通过划拨、出让、租赁、作价出资（入股）、授权经营等方式配置。

国家八部委联合发布《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号），要求推进国有农用地有偿使用，参照《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）有关规定，分别办理国有农用地划拨、出让、租赁、作价出资或者入股、授权经营使用权登记手续。

据此，国有农用地土地使用权可以总结为以下几种：（一）国有农用地出让/转让土地使用权；（二）国有农用地出让/转让土地使用权（空转）；（三）国有农用地划拨土地使用权；（四）国有农用地租赁土地使用权；（五）国有农用地国家作价出资（入股）土地使用权；（六）国有农用地授权经营土地使用权；（七）国有农用地承包经营权。

三、农用地价值及归属分析

（一）农用地基本价格理论

影响农用地经济价格的理论主要有马克思的地租理论、西方经济学的土地收益理论和供求理论。

影响农用地其他价格的理论主要有土地外部经济理论、资源经济理论，认为土地除了经济价值外，还具有生态价值、社会保障、社会稳定等其他价值。

（二）农用地价值归属分析

农用地价值由经济价值、社会保障价值、社会稳定价值、生态价值组成，其价值由其功能决

定，其功能的受益者决定了农用地价值的归属。

1、经济价值

农用地作为生产资料，用于农业生产可以获得农产品。农产品能产生收益，给农用地所有者带来经济效益，因此农用地经济价值应归属于农用地所有者。我国土地所有权与使用权分离，农用地使用权人享有与土地使用权相应的农用地经济价值。

2、社会保障价值

在我国，存在大量依靠农用地作为生存保障的农民或农工。农用地社会保障价值是农用地能给农民间接带来的就业、养老、教育、医疗等社会保障，该部分价值应归属于以农用地为最后生存保障的农民或农工。

3、社会稳定价值

我国是世界人口大国，保障国家粮食安全是国家的生存之本，保存一定质量和数量的农用地是维护粮食安全的必然要求。农用地的社会稳定价值是指农用地能给整个社会带来的粮食安全保障，因此该部分价值应为国家所有。

4、生态价值

农用地生态价值是农用地带来的净化空气、保持水土、调节气候、保持生物多样性等外部价值，其价值属于社会公众。

四、国有农用地收回补偿价格探讨

（一）国有农用地分类

为便于分析国有农用地收回补偿价格内涵构成，根据土地使用权人属性、承载的社会保障功能、土地配置方式、规划和土地指标阶段属性，将国有农用地分为国有农场农用地、一般国有农用地、过渡性国有农用地。

国有农用地划分特征

土地分类	土地使用权人属性	承载社会保障功能	土地配置方式	规划、指标阶段属性
国有农场农用地	经营管理职能和社会管理职能	农场职工或农民以土地为最后生存保障★	行政配置	确定
一般国有农用地	经营管理职能★	不直接承载社会保障功能	市场配置 行政配置	确定
过渡国有农用地	经营管理职能	不直接承载社会保障功能	行政配置	未确定★

注：“★”为强特征

1. 国有农场农用地

未改制的国有农场，农场代表国家实施土地所有权的管理，既有经营管理职能，又担负社会管理职能，农场是土地使用权人，土地多以划拨或授权经营行政配置，一般在土地利用总体规划内，指标确定。但最强特征是农场职工以承包经营权形式，以农场土地为生产资料，以种植业、养殖业为主要生产方式获取收入，没有养老、失业、医疗保险等社会保障，以土地作为最后生活保障。

国家所有依法由农民集体使用的国有农用地，情况类似，也广义纳入国有农场农用地。

在国有农场改制过程中，部分农场职工纳入了属地社会保险体系，土地尚未调整收回，继续由农场使用，我们暂时仍将这类土地纳入国有农场农用地，在收回补偿计算人员安置补助费时仅按土地实际承载的农场职工计算。

2. 一般国有农用地

已确权的国有农用地，土地使用权主体通常是各类法人或自然人，承担经营管理职能，土

地不直接承载职工的社会保障，但职工从土地的直接或间接经营收益获取工资、奖金或分红等收入，具有失业、养老、医疗等社会保险，按土地利用总体规划利用、指标确定，土地以行政方式和市场交易进行配置。最强特征是土地使用权清晰，土地使用权人通过对土地的经营管理获取各种利益。

部分已确权的国有农用地，行政事业单位法人为土地使用权人，虽然承担社会管理职能，作为土地使用权人时，通过托管、代管单位的经营管理产生收益，以确保国有资产保值、增值，保障社会公众利益。这类土地也纳入一般国有农用地。

3. 过渡性国有农用地

除上述两类国有农用地，本文将一些具有过渡性质的国有农用地划分为一类，主要包括：

在土地利用总体规划外或缺乏建设用地指标时，作为过渡性安排，将围海造田、带征地、建设用地减量化等形成的土地暂时登记为国有农用地，用于农业耕作、生态修复、现代农业示范项

目，以避免违规开发，确保土地用途符合耕地保护、生态管控等要求，同时预留开发弹性，为后续规划调整留出时间窗口。该类土地农工农民已从土地剥离纳入社会保险体系或从来没有农民，土地不直接承载职工的社会保障。

部分作为未确权国有农用地由政府或土地储备中心代持、国企代管，部分划拨或空转至各类企业法人成为确权国有农用地。

划拨或空转至各类企业法人的确权国有农用地，列为过渡国有农用地。

由政府或土地储备中心代持、国企代管未确权的国有农用地，属于已收回土地，未来根据土地利用规划通过行政方式或市场交易进行配置，不列入收回补偿研究范围。

(二) 国有农用地收回补偿价格内涵分析

国有农用地收回补偿价格是指收回国有农用地对原土地使用权人进行补偿的价格。

国有农用地既是一种生产资料，具有社会保障功能、社会稳定功能，还具有生态环境调节功能，国有农用地的整体价值由经济价值、社会保障价值、社会稳定价值、生态价值组成。

国家收回国有农用地，必须对原土地使用权人享有的经济权利进行补偿，因此国有农用地收回补偿价格包括原土地使用权人享有的相应权利下的农用地经济价值，即通常所说的土地使用权价格。

依据农用地上承载的社会保障功能的不同，补偿价格也不同。如果农用地上有以土地作为基本生存保障的农民或农工，农用地补偿价格应包含农用地社会保障价值。如果没有，则不应包含。

保障国家粮食安全的社会稳定价值和农用地生态价值是属于国家和社会公众的价格，是一种外部价格，不属于农用地的原土地使用权人，该

部分价格通常表现为耕地开垦费、耕地占用税、新增建设用地使用费、生态基金、粮食基金等。因此国有农用地收回补偿价格不包括社会稳定价格和农用地生态价格。

国有农用地被收回时，土地上的青苗及地上物将不能再利用，因此补偿价值还应包括青苗及地上物补偿价值。如果该地上物可搬迁，则应将搬迁费补偿给原土地使用权人。

从合理补偿角度，国有农用地被收回时，如果对原土地使用者造成了上述内容不能包含的其他损失，也应该给予补偿。如农用地上的养殖企业在搬迁中的停工停产损失。

综上所述，国有农用地收回补偿价格 = 农用地土地使用权价格 + 农用地社会保障价值 + 青苗及地上物补偿价值 + 其他相关补偿。

(三) 三类国有农用地的收回补偿价格

1、国有农场农用地

根据《土地管理法》和国土资源部、农业部《关于依法保护国有农场土地合法权益的意见》（国办发〔2001〕8号）、国土资源部、农业部《关于加强国有农场土地使用管理的意见》（国土资发〔2008〕202号）、国土资源部办公厅、农业部办公厅《关于收回国有农场农用地有关补偿问题的复函》（国土资厅函〔2009〕850号）、国土资源部、农业部《关于完善设施农用地管理有关问题的通知》（国土资发〔2010〕155号）等规定，收回国有农场农用地的补偿分为土地补偿费、安置补助费、青苗和地上物补偿费。具体的补偿费用标准由地方自行规定，但应保持失地的国有农场职工原有生活水平不降低。其中，国有农场土地归国家所有，但国有农场享有土地的长期使用权，土地补偿费应当给予国有农场。长期承包国有农场农用地并将其作为生产生活主要来

源的农业职工,失地后自谋职业并与农场解除劳动关系的,安置补助费给予个人;但由国有农场重新安排就业岗位的,安置补助费给予国有农场。对于地上物和青苗补偿费,按照“谁投入、谁获得”的原则给予补偿。

故国有农场农用地参照征收农村集体农用地补偿内容进行补偿,补偿包括土地补偿费、安置补助费、青苗和地上物补偿费,即:

国有农场农用地收回补偿价格 = 土地补偿费 + 安置补助费 + 青苗及地上物补偿费。

土地补偿费是土地所有权发生转移时,对原土地所有权的补偿,此处土地所有权并未变化,支付给土地使用权人国有农场,遵从了前面农用地经济价值归属的理论分析,也遵从了政策文件规定。

纳入了属地社会保险体系的农场职工,除有特别规定(纳保费用由农场承担),不应计算安置补助费。可计算停工损失或再就业补贴。

2、一般国有农用地

根据《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定,土地收回有多种原因,有提前收回、到期收回、违法使用收回、闲置收回、土地收储等,应按照国家法律、法规、土地来源、土地使用权类型、合同约定等综合确定有偿、无偿、适当补偿收回。依法有偿收回的,应根据土地来源、土地使用权类型、合同约定等结合土地使用年限和开发、利用实际情况给予相应的补偿。因此,一般国有农用地的收回补偿价格是以农用地为载体的空间范围内地物一体的整体价值,补偿包括土地使用权价格、青苗及地上附着物补偿费、其他补偿。即:

一般国有农用地收回补偿价格 = 土地使用

权价格 + 青苗及地上附着物补偿费 + 其他补偿。

其他补偿是土地收回时前两项未能弥补的损失,如搬迁费、停业损失等。

3、过渡性国有农用地

根据《关于印发〈关于浦东新区市政公益类项目收回国有土地使用权补偿的若干指导意见〉的通知》(浦建委重点〔2018〕29号),归纳为两个原则:

(1) 由本级政府财力投资的项目,土地使用权收回时不予补偿;

(2) 由权属单位投资的项目,土地使用权收回时,可按照审计后的实际土地成本(可以适当考虑利息成本)进行补偿。若成本未核定或无法核定,按额定标准或基准地价进行补偿。

参考上述规定,过渡国有农用地收回补偿时可按照投资来源综合判断无偿或有偿收回,青苗及地上附着物补偿费按合同约定无偿或合理补偿。即:

过渡国有农用地收回补偿价格 = 实际成本 + 青苗及地上附着物补偿费。

实际成本可考虑财务成本、管理费用,适当考虑利润,具体从当地规定。

五、国有农用地收回补偿价格的价格特征及评估

(一) 国有农用地收回补偿价格的价格特征

国有农场农用地收回补偿价格侧重政府指导价格,各单项价格多以政府定价为标准,没有政府定价才会采用评估的方法获取,评估多表现为按额定标准测量定价。

一般国有农用地收回补偿价格侧重公开市场价格,各单项价格多以市场水平为标准,特别是各种土地使用权价格,体现贡献原则、预期收益

原则、供需原则、替代原则等,依评估定价。

过渡国有农用地收回补偿价格侧重历史成本价格,各单项价格多以历史成本为标准,历史成本无法核定时采用额定标准测算,评估多表现为核量核价。

(二) 土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费

一般按相关规定额定标准测算。有征地综合区片价时,要注意区片价内涵。

(三) 单项国有农用地土地使用权价格

结合国有农用地具体的不同权利状况、用途、土地开发程度,可按照《农用地估价规程》(GB/T 28406-2012),或参照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号)、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》(自然资办函〔2019〕922号),采用收益还原法、市场

比较法、成本逼近法等方法进行评估。

因国有农用地转用价格难确定,扣除项目难以确定、难以量化,剩余法不适用土地用途改变的情况,只适合土地在农业用途下再开发的情形。

六、建议

1. 从目前看,农场改制确权、社保土地资产变现、建设用地减量化开展后,国有农用地的管理日趋规范。但仍有部分国有农用地,包括部分过渡性国有农用地,或规划不明确,或权属不明确,建议有关部门继续加快确权工作,以便于收回时合理确定补偿价格内涵。对于特殊国有农用地,明确收回时相应的补偿口径。

2. 建议行业内对农用地利用状况进一步开展调研,结合政策研究国有农用地收回涉及的土地使用权价格的评估方法,包括不同来源、不同权利类型情况下评估方法的适用,以及评估规范、标准的适用,有关评估参数的取值等。



2025年1-3月 上海土地成交数据一览

地块类型	成交量 (幅)	成交面积 (公顷)	成交金额 (亿元)	平均楼面单价 (元/m ²)
经营性用地	20	59.1	346	-
其中, 住宅用地	14	45.9	337	44379.2
其中, 商办用地	6	13.3	9	4291.8

地块类型	成交量 (幅)	成交面积 (公顷)	成交金额 (亿元)
工业用地	21	48.3	10.3

2025年1-3月 上海土地成交明细

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积 (公顷)	成交时间	起始价 (万元)	成交价 (万元)	溢价率	竞得人名称
1	202413401	闵行区 MHC10701 单元 23-04A 地块	挂牌	工业用地	2.00	1.33	2025/1/3	2347	2347	0.00%	上海华理安全装备有限公司
2	202413501	浦东新区康桥工业区东区 H06A-06 地块	挂牌	工业用地	3.00	2.04	2025/1/8	3033	3033	0.00%	上海视源星创电子科技有限公司
3	202413601	上海化学工业区 C6a-3 地块	挂牌	工业用地	2.00	8.09	2025/1/8	8571	8571	0.00%	上海翔威新能源科技有限公司
4	202413701	松江区 SJS30003 单元 01-18 号地块	挂牌	普通商品房	1.01	6.90	2025/1/24	160385	205185	27.93%	上海保利城市发展有限公司
5	202413801	浦东新区康桥工业区东区 H06A-09 地块	挂牌	工业用地	3.00	0.47	2025/1/15	707	707	0.00%	上海鑫蓝海自动化科技有限公司
6	202413802	奉贤区金汇镇 13-11 号地块	挂牌	工业用地	2.00	0.78	2025/1/15	815	815	0.00%	上海天力实业(集团)有限公司
7	202413901	闵行区 MHP0-0102 单元 14-07 地块 (闵行区研发-64 号地块)	挂牌	科研设计用地	2.30	0.80	2025/1/22	4765	4765	0.00%	上海腾远瑞济实业发展有限公司
8	202413902	松江区九亭镇工业区 JT-21-001 号 (SJP00106 单元 16-07 号) 地块	挂牌	科研设计用地	3.00	2.19	2025/1/22	8423	8423	0.00%	上海彼友芯里面人工智能科技有限公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
9	202500101	金山区JSS3-0801单元01-04地块 (CB_202302002)	挂牌	工业用地	2.00	2.36	2025/1/23	2579	2579	0.00%	上海鑫路堃道路材料有限公司
10	202500201	浦东新区航头镇大麦湾工业园区PDS1-0207单元A9A-01地块	挂牌	工业用地	2.00	3.81	2025/2/7	11431	11431	0.00%	上海白玉兰烟草材料有限公司
11	202500202	浦东新区航头镇大麦湾工业园区PDS1-0207单元A9A-02地块	挂牌	工业用地	2.00	2.11	2025/2/7	6336	6336	0.00%	上海牡丹香精香料有限公司
12	202500301	浦东新区Z000602单元20Ea-01地块	挂牌	普通商品房	2.50	2.73	2025/2/20	381613	509013	33.38%	上海泓喆房地产开发有限公司、杭州慈乐实业投资有限公司
13	202500302	虹口区C080302单元hk329-11地块	挂牌	普通商品房	3.95	1.93	2025/2/20	648635	896435	38.20%	沁睿佳(上海)置业有限公司,西安葆茂置业有限公司
14	202500303	松江区SJC10008单元05a-24号地块	挂牌	普通商品房	1.20	2.59	2025/2/20	71521	81521	13.98%	上海筑成房地产有限公司,苏州星泰益置业有限公司,太仓鑫启泰房地产咨询有限公司
15	202500304	奉贤区奉贤新城10单元06-07地块	挂牌	普通商品房,商业用地	2.20	2.35	2025/2/20	90666	105666	16.54%	句容建华置地有限公司,太仓湖晖置业有限公司
16	202500401	青浦区青浦工业园区QPC1-0011单元G-10-01a地块	挂牌	工业用地	2.00	3.50	2025/2/7	7617	7617	0.00%	上海巨浪环保有限公司
17	202500402	自贸区临港新片区书院产业区扩区XXCY-05单元01街坊01-07地块	挂牌	工业用地	2.50	2.34	2025/2/7	2668	2668	0.00%	上海智汇芯晖微电子电子有限公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
18	202500501	青浦区华新镇QPS6-0102单元19A-02地块	挂牌	工业用地,科研设计用地	2.50	2.26	2025/2/7	7442	7442	0.00%	上海华新智慧装备科技有限公司
19	202500601	浦东新区祝桥镇老镇社区PDS7-0101单元G-6地块	挂牌	办公楼,商业用地	1.50	1.98	2025/2/25	12659	12659	0.00%	上海森松化工成套装备有限公司
20	202500701	浦东新区祝桥镇机场镇产业带社区PDS6-0202单元01、02等街坊19-01地块	挂牌	仓储用地	2.00	5.39	2025/2/12	11230	11230	0.00%	上海莲花供应链管理集团有限公司
21	202500801	青浦区朱家角镇QPS10001单元C-04-10地块	挂牌	工业用地	2.00	0.91	2025/2/19	1366	1366	0.00%	纳福希(上海)阀门科技有限公司
22	202500901	闵行区MHP0-0102单元11-16地块 (闵行区研发-65号地块)	挂牌	科研设计用地	2.30	1.61	2025/2/19	9608	9608	0.00%	赛美特信息集团股份有限公司
23	202501001	嘉定区嘉定新城F03A-4地块	挂牌	普通商品房	2.20	3.80	2025/3/3	204640	266030	30.00%	上海虹润置业有限公司
24	202501101	奉贤区柘林镇15-01号剩余地块	挂牌	工业用地	2.00	1.71	2025/3/5	1796	1796	0.00%	上海顺实机电设备有限公司
25	202501201	青浦区青浦工业园区F-11-08地块	挂牌	工业用地	2.00	0.83	2025/3/12	1806	1806	0.00%	上海赣和阳科技有限公司
26	202501301	浦东新区北蔡楔形绿地C09b-01地块	挂牌	普通商品房	2.00	2.04	2025/3/28	208284	291590	40.00%	绿城房地产集团有限公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
27	202501302	静安区 N070302 单元 111-21 地块	挂牌	普通商品房	2.50	1.07	2025/3/28	187864	248564	32.31%	上海华杨房地产开发有限公司
28	202501401	闵行区 MHP0-1005 单元 02-09 地块	挂牌	普通商品房	1.01	9.90	2025/3/28	344878	416344	20.72%	上海象盈房地产开发有限公司
29	202501402	闵行区 MHP0-1005 单元 03-04 地块	挂牌	普通商品房	1.01	4.85	2025/3/28	169311	204345	20.69%	上海象盈房地产开发有限公司
30	202501403	闵行区 MHP0-1005 单元 16-07 地块和 16-06、16-08 地块部分地下空间	挂牌	餐饮旅馆业用地	1.04	4.80	2025/3/28	47185	47185	0.00%	上海象盈房地产开发有限公司
31	202501501	青浦区西岑单元 (JZ03) 23-14 地块及云腾路、泽立路部分地下空间	挂牌	普通商品房、办公楼	2.00	3.58	2025/3/28	65104	65104	0.00%	长三角西岑科创经济发展(上海)有限公司
32	202501502	青浦区西岑单元 (JZ03) 19-08 地块	挂牌	商业用地、办公楼	2.00	1.13	2025/3/28	5009	5009	0.00%	长三角西岑科创经济发展(上海)有限公司
33	202501503	青浦区西岑单元 (JZ03) 19-10 地块及 19-09 公共绿地、云腾路部分地下空间	挂牌	商业用地、办公楼	2.00	2.98	2025/3/28	13318	13318	0.00%	长三角西岑科创经济发展(上海)有限公司
34	202501504	青浦区西岑单元 (JZ03) 20-01 地块	挂牌	普通商品房、办公楼	2.20	1.02	2025/3/28	21282	21282	0.00%	长三角西岑科创经济发展(上海)有限公司
35	202501505	青浦区西岑单元 (JZ03) 23-01 地块及兰科路部分地下空间	挂牌	普通商品房、办公楼	2.20	1.59	2025/3/28	29557	29557	0.00%	长三角西岑科创经济发展(上海)有限公司

序号	地块公告号	地块名称	出让方式	规划用途	容积率	出让面积(公顷)	成交时间	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得人名称
36	202501506	青浦区西岑单元 (JZ03) 23-06 地块及兰科路、泽秀路部分地下空间	挂牌	普通商品房、办公楼	2.20	1.52	2025/3/28	29559	29559	0.00%	长三角西岑科创经济发展(上海)有限公司
37	202501507	青浦区西岑单元 (JZ03) 23-09 地块及兰科路部分地下空间	挂牌	商业用地	2.00	1.54	2025/3/28	7939	7939	0.00%	长三角西岑科创经济发展(上海)有限公司
38	202501508	青浦区西岑单元 (JZ03) 23-10 地块	挂牌	商业用地、办公楼	2.00	0.83	2025/3/28	3672	3672	0.00%	长三角西岑科创经济发展(上海)有限公司
39	202501602	金山区 JSC1-1101 单元 26-16 地块 (CB_202405003)	挂牌	工业用地	1.50	1.33	2025/3/20	2230	2230	0.00%	上海玖听科技有限公司
40	202501701	自贸区临港新片区 FXG1-0001 单元 F01B 街坊 F01B-06 地块	挂牌	工业用地	2.50	3.33	2025/3/26	3995	3995	0.00%	上海龙哲经济发展有限公司
41	202501801	嘉定区安亭镇环同济片区 (JDC3-0702 单元) 21-02B 地块	挂牌	科研设计用地	2.50	1.12	2025/3/26	3977	3977	0.00%	方德智驱(上海)机电科技有限公司

《上海土地估价》 征稿启事

《上海土地估价》是上海市土地估价师协会内部交流刊物，是会员了解行业信息和交流的学习资料。通讯受众面广，除赠送各位会员外，还赠送行政主管部门有关领导、相关行业协会与高等院校相关专家等。为了丰富通讯内容，促进行业内的交流，现向广大估价师征集稿件：

- 1、稿件内容：土地估价专业技术、土地估价理论研究、土地估价机构发展管理经验。
- 2、来稿请提供 Word 文档，发送至协会邮箱，并注作者姓名、工作单位、联系电话等详细信息，以便联系。
- 3、根据沪土估协 (2019)10 号《上海市土地估价师协会〈工作通讯〉投稿和稿酬发放管理办法》，稿件一旦录用，将按规定支付相应稿酬。
- 4、文责自负，引用资料要注明来源。来稿如未刊用，不予退稿。
- 5、联系人：林方
电话：52358722
电子邮箱：shstdgjsxh@126.com